



Роман Василенко: Жилищный кооператив как способ решения квартирного вопроса

Российская Газета

Председатель правления жилищного кооператива "Бест Вей" доктор экономических наук Роман Василенко - о том, что такое жилищная кооперация сегодня и как с ее помощью приобретают готовое жилье люди, которым трудно рассчитывать на другие способы покупки квартиры.


Роман Викторович, жилищный кооператив - это для кого?

Кооператив создает условия для приобретения жилья согражданам, которым трудно воспользоваться другими вариантами приобретения квартиры. Например, трудно получить банковский кредит или не у кого взять в долг. Не говоря уже о том, что у них отсутствуют собственные или семейные средства в достаточной сумме на единовременную покупку квартиры.

Это учащиеся или только начавшая работать молодежь; пожилые люди; лица с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ); люди, не имеющие постоянного официального дохода высокого уровня.

Какие условия предлагает кооператив, например, для молодежи?

Кооператив уникален как молодежная жилищная программа. С его помощью приобрести квартиру молодой человек может с 16 лет - как только получит паспорт. Он постепенно накапливает средства на свою первую квартиру, внося их на счет в кооперативе. Даже делая ежемесячные минимальные паевые взносы по 15 тыс. рублей в месяц, можно довольно быстро собрать первоначальный паевой взнос на небольшую квартиру.

Поясню, что приобретение жилья кооперативом предполагает внесение пайщиком первоначального паевого взноса не менее 35% от стоимости желаемой квартиры. Остальные 65% предоставляет кооператив, причем на беспроцентной основе. 

Мы приобретаем для пайщиков квартиры только на вторичном рынке. Пайщик оплачивает услуги по юридической проверке и оценке приобретаемой в его интересах квартиры и весь период членства в кооперативе платит небольшие членские взносы. В период возврата средств (не более 10 лет) квартира находится в собственности кооператива.

В приобретенной для него квартире человек проживает бесплатно и вносит коммунальные и налоговые платежи за свой счет. Как только он погашает долг перед кооперативом, квартира переходит в его собственность.

Есть немало молодых людей, которые приобрели квартиру с помощью кооператива уже на первых курсах вуза, пусть небольшую, но свою! В долгосрочной перспективе ежемесячные выплаты паевых средств, предоставленных кооперативом, плюс членские взносы в кооператив в сумме обходятся гораздо меньше, чем плата за арендуемую квартиру.

Молодые пайщики зачастую достаточно быстро расплачиваются с кооперативом за приобретенную для них квартиру, и она переходит в их собственность. Можно будет, продав ее, приобрести большую квартиру самостоятельно или опять же с помощью кооператива.

Это типичный сценарий для наших пайщиков: несмотря на то, что нашему кооперативу меньше 10 лет - он был создан в 2014 году, более полусотни квартир уже перешло в собственность пайщиков. У нас также немало пайщиков, которые с помощью кооператива приобрели второй или даже третий объект недвижимости.

Мы видим впечатляющий рост числа молодых пайщиков. К началу второго полугодия 2020 года число пайщиков кооператива "Бест Вей" не старше 35 лет достигло 20%. А общее число пайщиков кооператива превысило 10 тыс. человек. ◆

Расскажите о возрастных пайщиках кооператива.

Это более 7% наших пайщиков, и их число растет.

Дело в том, что верхней возрастной границы для вступления в кооператив нет. Пайщиком кооператива можно стать в возрасте и 70, и 80 лет. В "Бест Вей" есть пайщики, разменявшие седьмой десяток. Если раньше люди в возрасте при покупке квартиры могли рассчитывать преимущественно на свои собственные средства, то теперь они могут воспользоваться помощью кооператива.

Мотивация пожилых пайщиков, как правило, связана с приобретением квартиры поближе к детям и внукам, а также с покупкой дополнительного объекта недвижимости для семьи. Кооператив не пугают преклонные лета пайщика. И самого такого потенциального пайщика ничто не останавливает от вступления в кооператив, так как пай в кооперативе - это имущественный объект, который передается по наследству.

Кооператив очень важен и для людей с ограниченными возможностями здоровья. Сегодня в нашей стране имеются варианты приобретения квартиры для этой категории населения. Например, есть государственные программы предоставления жилья и сертификаты на его приобретение для детей-инвалидов, воспитывавшихся в интернатах за счет бюджета.

Однако многим людям с ограниченными возможностями все же приходится обращаться на финансовый рынок на общих условиях. При этом их финансовые возможности, как правило, существенно хуже, чем у обычных людей, и государственные дотации, которые им предоставляются, их положение не выравнивают. Жилищный

кооператив для людей с ОВЗ - привлекательная возможность решить жилищную проблему. ✕

Наш кооператив в первую очередь - социально ориентированный проект. По форме это некоммерческая организация. Схема его работы проста и прозрачна: когда пайщик полностью расплачивается с кооперативом за предоставленные средства, он получает квартиру в собственность. Если у пайщика трудный финансовый период, кооператив может предоставить ему отсрочку. Если пайщик устойчиво теряет возможность расплачиваться с кооперативом, он просто выходит из кооператива и получает назад все внесенные паевые средства в полном объеме.

По моему мнению, кооператив - наиболее демократичный, приемлемый для всех, даже самых малообеспеченных групп россиян, способ приобретения жилья. Кооперативу не нужны справка с места работы, справка, подтверждающая уровень дохода. Единственный документ, необходимый для вступления в наш кооператив, - паспорт гражданина России или паспорт гражданина другого государства. Таким образом, социальное значение кооператива заключается в предоставлении равных возможностей разным, в том числе малообеспеченным категориям граждан приобрести собственное жилье.